

Opis przedmiotu zamówienia

1. Opis: Przedmiotem postępowania jest określenie możliwego do uzyskania czynszu z najmu nieruchomości o powierzchni całkowitej gruntu 35338m², pozostającej w zarządzie Nadleśnictwa Dojlidy, zabudowanej budynkami, budowlami oraz innymi obiektami, obliczonego metodą stawek jednostkowych za poszczególne budynki i grunt.
2. Położenie nieruchomości: ul. Szosa Baranowicka 39, Zaścianki, gm. Grabówka
dz. nr ewid. 21/20, 21/91, 22/47, 22/48, 22/45, 22/46, 22/44 obręb 0015 Zaścianki.
3. Dane teleadresowe Dzierżawcy nieruchomości w celu uzgodnienia terminu zapoznania się z przedmiotem niniejszego postępowania – dostępne na stronie <http://w.lasbud.bialystok.pl/kontakt>
4. Wymagania, jakie powinni spełniać wykonawcy:
 - a. Oferent ma zarejestrowaną działalność gospodarczą i potwierdza ją aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej.
 - b. posiadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego,
 - c. posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej bez ograniczeń lub posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
 - d. w celu spełnienia warunku określonego w pkt.c Wykonawca może dysponować/współpracować z osobą posiadającą takie uprawnienia.
5. Zakres obowiązków Wykonawcy:
 - 1) Wykonanie inwentaryzacji wszystkich budynków, budowli i urządzeń, w tym sporządzenie opisu technicznego, wskazującego dokładną lokalizację, w jakiej znajduje się budynek, materiały, z których został wzniesiony wraz z przedstawieniem poszczególnych jego parametrów. Inwentaryzacja budowlana będzie zawierała: rzuty kondygnacji i dachu, przekroje wraz z informacjami o wysokości oraz posadzkach, zobrazowanie elewacji, schematy pomieszczeń. Do inwentaryzacji dołączone będą zdjęcia i ewentualnie rysunki.

Wykonanie inwentaryzacji dotyczy m.in. budynków/budowli/obiektów o n/w nr inwentarzowych:

 - a. 101/263 Stacja transformatorowa
 - b. 101/265 Warsztat pomocniczy
 - c. 101/271 Budynek socjalny
 - d. 101/272 warsztat główny
 - e. 101/273 Magazyn główny Nr 19
 - f. 102/268 Magazyn metalowy-garaż
 - g. 102/269 Wiata Nr 20, 21
 - h. 102/274 Garaż murowany
 - i. 103/264 Stacja obsługi+kotłownia
 - j. 103/266 Stacja diagnostyczna

- k. 104/259 Magazyn tech,
- l. 104/260 Magazyn karbidu
- m. 104/262 Magazyn materiałów pędnych
- n. 104/267 Magazyn olejowy

- 2) Określenie stanu technicznego poszczególnych budynków, budowli i innych obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, z wykorzystaniem wzorów stanowiących załączniki do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia. Wykonawca wskaże w opisie budynki/budowle/obiekty kwalifikujące się do likwidacji także ze względu na zły stan techniczny, lub których remont jest nieopłacalny i stwierdzono na gruncie, że dany obiekt jest zbędny - określenie czy dany budynek/budowla/obiekt jest w sposób trwały związany z gruntem oraz czy istnieje możliwość ich usunięcia bez naruszenia ich istoty.
- 3) Wyliczenie przestrzeni użytkowej w poszczególnych budynkach, oraz powierzchni budowli i innych obiektów.
- 4) **Oszacowanie wartości rynkowej czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości w dwóch wariantach**
 - a. globalnie dla nieruchomości zabudowanej wszystkimi budynkami/budowlami/innymi obiektami - **z przeliczeniem na 1m²**,
 - b. oddzielnie dla każdego zespołu budynków/obiektów stanowiącego funkcjonalną samodzielną całość (w takim rozumieniu istoty sprawy, że np. część nieruchomości wraz z obiektami może zostać wynajęta jako samodzielna całość) – **zł za 1 m² pow. budynku/budowli/objektu oraz zł/1m² gruntu**

wariant ten dopuszcza sytuację, że nieruchomość będzie wynajmowana od Nadleśnictwa przez kilku najemców; w tym wariancie należy uwzględnić także wspólne drogi wewnętrzne dojazdowe, place parkingowe itp.

Wykonawca dokonując lustracji terenowej przed złożeniem oferty zapozna się ze specyfiką nieruchomości, jej części składowych, dotychczasowego sposobu jej wykorzystania.

Nadleśnictwo nie narzuca Wykonawcy/Rzeczoznawcy metody szacowania nieruchomości.
- 5) Oszacowanie prawa własności przedmiotowej nieruchomości.
- 6) Wycena nakładów poniesionych przez aktualnego Dzierżawcę, wg stanu z daty wyceny i cen aktualnych, z uwzględnieniem w tym zakresie treści obowiązującej umowy dzierżawy.
- 7) Wycena nakładów poniesionych przez poddzierżawców.
- 8) Informacje dodatkowe.

Po rozstrzygnięciu przedmiotowego postępowania i podpisaniu umowy z Wykonawcą/Rzeczoznawcą Nadleśnictwo udostępni do wglądu umowę dzierżawy oraz inne materiały i informacje niezbędne do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu najmu.

Aktualny dzierżawca przedmiotowej nieruchomości poddzierżawia niektóre budynki, budowle i inne obiekty, przy czym Nadleśnictwo nie dysponuje wiedzą

w tym zakresie. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez poddzierżawców, które zostały przez nich zrealizowane za wyłączną zgodą i odpowiedzialność Dzierżawcy. Nadleśnictwu nie są znane żadne dokumenty w tym zakresie określające sposób rozliczeń w tym zakresie, w tym końcowego rozliczenia.

Przystępując do wyceny nakładów rzeczoznawca zwróci się do Dzierżawcy o dostarczenie mu wszelkiej dokumentacji związanej z ewentualnymi nakładami poniesionymi przez Dzierżawcę za zgodą Nadleśnictwa (tak mówi umowa) lub nakładów poniesionych przez Poddzierżawców za zgodą Dzierżawcy.